



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136730

erstellt am : 15.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 235000€

Straße: Baumgasse

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 36.6m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 36.6m<sup>2</sup>

**\*\* Charmante 1-Zimmer-Wohnung\*\* Entzückendes  
Altbauhaus in ruhiger Seitengasse! Frisch saniert +  
U-Bahn U3 Schlachthausgasse ums Eck + Beste  
Infrastruktur und Anbindung! Tolle Gelegenheit!**



**\*\* Charmante 1-Zimmer-Wohnung\*\* Entzückendes Altbauhaus in ruhiger Seitengasse! Frisch  
saniert + U-Bahn U3 Schlachthausgasse ums Eck + Beste Infrastruktur und Anbindung! Tolle  
Gelegenheit!**

Diese Altbauwohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage, die das Leben in der Stadt so attraktiv macht. Frisch saniert und in einem hervorragenden Zustand, ist diese Wohnung bereit, Ihre persönliche Wohlfühloase zu werden.

Die Wohnung besticht durch ihr helles, nach Osten ausgerichtetes Zimmer, das den gesamten Tag über von angenehmem Licht durchflutet wird und eine einladende, warme Atmosphäre schafft. Der hochwertige Echtholz-Parkettboden verleiht dem Raum einen klassischen und eleganten Touch.

Eine nagelneue Einbauküche wird in Kürze installiert. Das neue Fliesenbad verfügt über eine Dusche und bietet Ihnen zudem einen praktischen Waschmaschinenanschluss. WC ist extra.

Für behagliche Wärme sorgt eine effiziente Gasetagenheizung, und die Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung garantieren eine optimale Wärmedämmung sowie Ruhe trotz der zentralen Lage.

Die Wohnung liegt in einem äußerst gepflegten und charmanten Altbau, dessen Straßenfassade und Stiegenhaus erst vor kurzem saniert wurden. Der Lift ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung, und die moderne Sprechanlage sorgt für Ihre Sicherheit.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar ? mitten im Herzen der begehrten Baumgasse, nur einen Steinwurf von der U-Bahn-Station Schlachthausgasse (U3) entfernt. Hier finden Sie eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung ist nicht nur ein idealer Ausgangspunkt für kulinarische und kulturelle Entdeckungen, sondern auch ein perfekter Rückzugsort in einer der schönsten Gegenden Wiens. Ob als Eigenheim oder zur Vermietung ? die angebotene Wohnung bietet ein hohes Maß an Komfort und Lebensqualität.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen!

Wohnungsgröße: ca. 36,60 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: EUR 235.000 ?

Bezug: ab sofort

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;500m Kinder &  
Schulen  
Schule &lt;250m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;750m Höhere Schule  
&lt;750m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;750m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;500m Polizei  
&lt;500m Verkehr  
Bus &lt;250m U-Bahn &lt;250m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof  
&lt;250m Autobahnanschluss &lt;750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 36.6m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 36.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 124.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.26m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 235000€

Nebenkosten: 84.55€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at